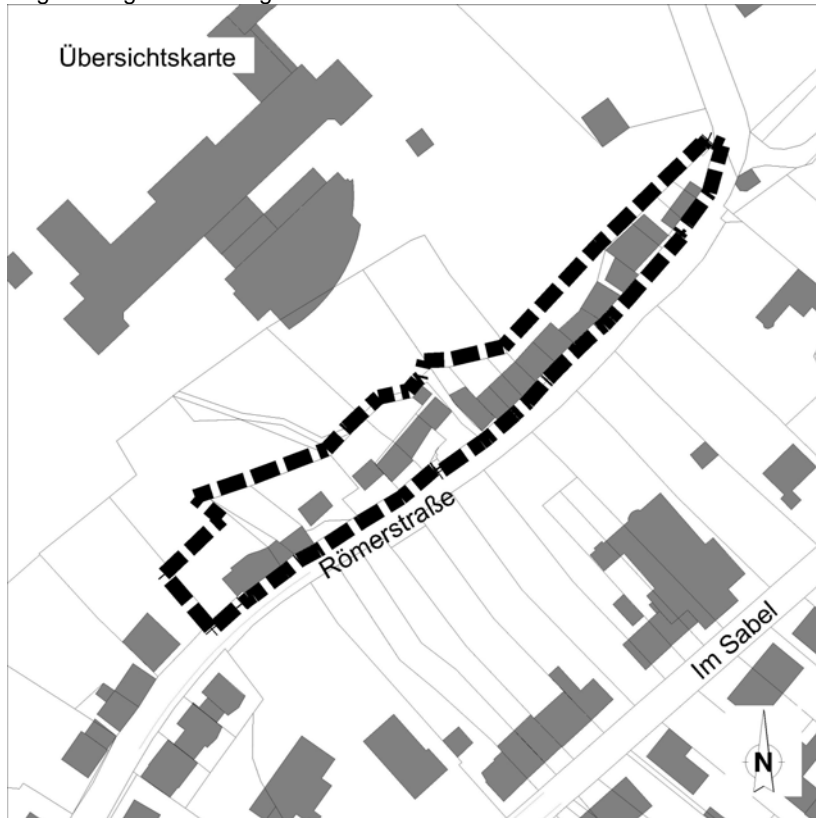


# Gestaltungssatzung „Obere Römerstraße“

## Begründung

Gestaltungssatzung (örtliche Bauvorschriften) der Stadt Trier über die Gestaltung und Schutz des Ortsbildes gem. § 88 LBauO Rheinland Pfalz.

Abgrenzung des Geltungsbereichs



Gestaltungssatzung „Obere Römerstraße zwischen Einmündung Reverchonweg im Norden bis einschließlich Römerstraße 65 im Süden“.

### **§ 1 Gegenstand und Ziel der Satzung**

Die Römerstraße ist neben der Bitburger Straße und einiger Fußwege eine der Anbindungen der Moselhöhen an die Talstadt. Von der Kreuzung Hornstraße / Kölner Straße / Martinerfeld (Bahnübergang) zieht sich die Römerstraße bergan in Richtung Auf der Jüngt, Markusberg und Mohrenkopf. Die Straße führt weiter bis nach Sirzenich, ist jedoch offiziell nicht als überörtliche Verbindungsstraße ausgewiesen. Die Römerstraße war seit der Römerzeit bis zum Bau der heutigen Bitburger Straße die Hauptverbindung von Trier in die Eifel. Diese historische Funktion ist durch die einzeilige historische Bebauung im heutigen Stadtbild noch ablesbar.

Der von Felsen, Wäldern und einseitiger Bebauung geprägte Stadtraum entlang der oberen Römerstraße ist aufgrund seiner topografisch erhobenen Lage von Teilen der Altstadt und entlang der Mosel gut einsehbar und bildet eine besonders reizvolle städtebauliche Kulisse in der Weststadt. Aufgrund der Fernwirkung hat dieser Teil der Römerstraße besondere Bedeutung für das Stadtbild. Er ist geprägt von einer kleinteiligen Bausubstanz mit charakteristischem Erscheinungsbild.

Hierbei ist die Dachlandschaft ein wesentliches prägendes gestalterisches Element.

Ziel dieser Satzung ist, die positiv wirkende, homogene Dachstruktur zu erhalten.

Kleinste und auch schleichende und scheinbar unbedeutende Veränderungen in der Dachebene sollen nicht zu einer Entwertung des Gesamtbildes führen.

Ziel der Satzung ist die Erhaltung der Dachlandschaft als Einheit und als funktionierendes Ensemble. Im Zusammenhang mit den künftigen Bauvorhaben sollen durch die Festsetzungen der Satzung die gestalterisch prägenden Elemente erhalten bleiben und zur Vorbildwirkung für zukünftige Veränderungen herangezogen werden.



Blick vom rechten Moselufer auf die obere Römerstraße mit Katholischer Akademie (*oben*) und Kirche Mariakönigin (*darunter*), sowie den Gründerzeitvillen am Hang (Villa Reverchon *oben rechts*).

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

*Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan dargestellt und mit einer gestrichelten Linie begrenzt.*

*Der Geltungsbereich umfasst den Bereich der einseitig bebauten, oberen Römerstraße zwischen Einmündung Reverchonweg im Norden bis einschließlich Römerstraße 65 im Süden.*

Der Geltungsbereich umfasst den aufgrund der Fernwirkung besonders bedeutsamen Abschnitt der einseitig bebauten, oberen Römerstraße, weil dieser Bereich noch eine Dachstruktur aufweist, die keine übermäßigen Störungen aufweist und in seiner homogenen Gesamterscheinung erhalten werden soll.

Die Grenzen des Geltungsbereiches dieser Satzung sind im beigefügten Lageplan eingetragen.

### 1.2 Sachlicher Geltungsbereich/Genehmigungspflicht

*Die Satzung dient dem Schutz der einheitlichen Dachlandschaft und will strukturfremden Veränderungen in den Dachzonen entgegenwirken.*

*Dies betrifft alle baulichen Veränderungen oberhalb der Traufkante.*

Die traditionelle Bauweise ist durch dunkel eingedeckte Schieferdächer und Eindeckung mit Pfannen geprägt. Dachaufbauten kommen bei der traditionellen Bauweise nicht oder nur begrenzt vor. Erst durch Umnutzung sowie bei aktuellen Neubaumaßnahmen sind erstmals Gauben ausgeführt worden.

Die noch vorhandenen positiven Dachelemente sollen durch diese Satzung gesichert werden. Eine Überformung durch fremdartige Elemente wird damit verhindert. Das Hauptgestaltungsmerkmal „geneigtes Dach“ soll in erster Linie geschützt werden.

Dies betrifft alle Veränderungen oberhalb der Traufkante.

## **§ 2 Dächer**

### *2.1 Dachformen*

*Es sind nur Sattel-, Mansard- oder Walm-, oder Krüppelwalmdächer zulässig. Dies betrifft lediglich die Hauptgebäude.*

*Untergeordnete Nebengebäude unterhalb der Traufe sind nicht betroffen.*

Das geneigte Dach als Hauptgestaltungselement oberhalb der Traufe soll durch diese Satzung gesichert werden.

Bei künftigen Neubauten bzw. bei Sanierungsarbeiten müssen daher die festgesetzten Dachformen Berücksichtigung finden. Durch die Festsetzung soll verhindert werden, dass Flachdächer und Staffelgeschosse schleichend das Straßenbild verfremden und negativ verändern. Bestehende Gebäude, die nicht diesen Anforderungen entsprechen genießen Bestandsschutz.

### *2.2 Dachneigungen*

*Dachneigungen der Hauptgebäude müssen min. 30 Grad betragen.*

Da die Dachneigungen der vorhandenen geneigten Dächer unterschiedlich ausfallen, wird eine Mindestdachneigung von 30 Grad festgesetzt. Dachneigungen unter 30 Grad bieten einerseits kaum Ausbaumöglichkeiten und andererseits werden die Dachflächen aus dem Straßenraum erst dann optisch wirksam.

### *2.3 Dacheindeckung und Farbe*

*Die Dachdeckung ist mit Dachziegeln oder Schiefer oder schieferähnlichen Materialien möglich. Es sind ausschließlich anthrazitfarbene (schieferfarbene) Materialien auszuwählen. Hochglänzende auch glänzend engobierte Materialien sind unzulässig.*

Die Farben der historischen bzw. bestehenden Dachflächen lehnen sich an Schieferfarbtönen an. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass Farbspiele der Fassade in die Dachlandschaft übertragen werden, bzw. insbesondere im Hinblick auf die Fernwirkung eine Dachlandschaft entsteht, die uneinheitlich und gebietsfremd wirkt. Ziel ist, die dunklen Dachflächen von hellen Fassadenflächen deutlich abzuheben.

### *2.4 Dachaufbauten*

*Im Dachbereich sind sowohl Dachgauben wie auch Zwerchhäuser zulässig. Zwerchhäuser dürfen 2/3 in der Summe der Gebäudebreite nicht überschreiten. Zwischen Einzelgauben ist mindestens 1 Gaubenbreite als Abstand einzuhalten.*

*Die Summe der Breite der Dachaufbauten in der 1. Dachebene (Gaupen + Zwerchhaus) darf in der Summe 2/3 der Gebäudebreite nicht überschreiten. In der 2. Dachebene sind Dachaufbauten nicht zulässig.*

*Der First von Dachgauben und Zwerchhäusern muss min. 50 cm unter dem Hauptfirst liegen.*

*Dachbalkone und Dacheinschnitte sind zur Straße nur auf maximal 50 % der Länge der Traufe zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden bei Gebäuden mit einer Trauflänge von weniger als 8,0 m.*

*Die Dachaufbauten müssen grundsätzlich die gleiche Dacheindeckung wie das Hauptdach aufweisen. Ausnahmen sind zu begründen.*

*Traufen dürfen lediglich von Zwerchhäusern unterbrochen werden.*

Historisch hat sich eine durch wenige und weitgehend einheitliche Dachaufbauten geprägte Dachlandschaft entwickelt. Hierbei ist die aufrecht stehende Satteldachgaube das prägende Element, daneben sind wenige liegende Schleppgauben zu finden.

Zukünftige Dachaufbauten sollen an den vorhandenen Maßstäben orientieren, die durch die oben genannten Festsetzungen beschrieben sind.

Durch die Begrenzung der Gesamtgaubenbreite entsteht keine Überfrachtung der Dachlandschaft und das Dach ist als solches weiterhin sichtbar.

Damit die Firste der Dachaufbauten sich dem Hauptdach klar unterordnen, ist es von Bedeutung, dass diese auch deutlich mit min. 50cm unter dem Hauptfirst bleiben.

Dacheinschnitte bzw. Dachbalkone sollen unter Würdigung der privaten Belange grundsätzlich zugelassen werden. Im Interesse der Erhaltung der charakteristischen Satteldächer für das Ortsbild wird ihre Größe allerdings beschränkt auf maximal 50 % der Trauflänge. Ausnahmen werden zugelassen für Gebäude mit einer Trauflänge von weniger als 8,0 m, da ein Teil der von der Satzung umfassten Wohngebäude über eine geringe Trauflänge verfügt.

#### Auswirkungen der Planung

Die positiven Auswirkungen der Planung gestalten sich im Einzelnen wie oben beschrieben. Zugleich sind mit den Festsetzungen dieser Satzung keine erheblichen Einschränkungen der Bau- und Gestaltungsfreiheit für die Grundstückseigentümer verbunden. Innerhalb des definierten Rahmens bleibt eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke möglich, insbesondere sind beispielsweise die Mehrkosten durch die Festsetzung von Material und Farbe der Dachflächen nicht erheblich im Vergleich zu dem mit dieser Festsetzung verbundenen Mehrwert für das Stadtbild im Geltungsbereich dieser Satzung. Mit den Regelungen zu den Dacheinschnitten wird auch ohne die Zulassung von Flachdächern bzw. Dachterrassen eine vergleichbare Nutzung für Erholungszwecke mit Aussicht geschaffen.

Trier, den 23.07.2014

.....  
gez. S. Kaes-Torchiani  
Beigeordnete